012728

2014 [illegible] 26

المحافظ العام

إلى

السادة المحافظين على الأملاك العقارية

السادة المحافظين المكلفين بالتحفيظ

دورية عدد 401

الموضوع: في شأن قرارات إلغاء أو رفض مطالب التحفيظ.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، لقد سبق لي وفي إطار الحرص على توحيد العمل بينكم بخصوص تطبيق مقتضيات نظام التحفيظ العقاري المتعلقة باتخاذ قرار إلغاء أو رفض مطلب التحفيظ أن وجهت إليكم دورية تحت عدد 383 بتاريخ 16 ديسمبر 2010، مشفوعة بنماذج لقرارات الإلغاء أو الرفض حسب الحالات المنصوص عليها قانونا، ومع صدور القانون رقم 14.07 الذي غير وتمم الظهير المؤرخ في 12 أغسطس 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، عرفت الفصول المنظمة لهذه الحالات بعض المستجدات، وفي إطار توضيحها والسهر على حسن تطبيقها، وبالنظر كذلك إلى ما يرد علي من تظلمات بخصوص القرارات المشار إليها، وكذا دعاوى الطعن المرفوعة بشأنها لدى الجهات القضائية المختصة، يشرفني أن ألفت انتباهكم إلى ما يلي:

أولا: قرار إلغاء مطلب التحفيظ.

لقد نص الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى القانون 14.07 على أن المحافظ على الأملاك العقارية يتخذ قرار إلغاء مطلب التحفيظ في الحالات التالية:

- عدم حضور طالب التحفيظ أو من ينوب عنه عملية التحديد أو عدم قيامه بما يلزم لاجرائها (الفصل 23 الفقرة الأولى) ؛

- تعذر إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك (الفصل 23 الفقرة الثانية) ؛

- عدم قيام طالب التحفيظ بأي إجراء لمتابعة المسطرة (الفصل 50).

① عدم حضور طالب التحفيظ أو من ينوب عنه عملية التحديد أو عدم قيامه بما يلزم لاجرائها :

لقد تضمن الفصل 23 من ظهير التحفيظ العقاري المذكور على أنه إذا نص محضر التحديد على **تغيب طالب التحفيظ أو من ينوب عنه** في التاريخ المحدد لإنجاز عملية التحديد **أو لم يقم بما يلزم لإجراء عملية التحديد**، فإن مطلب التحفيظ يعتبر لاغيا وكأن لم يكن **إذا لم يدل طالب التحفيظ بعذر مقبول داخل أجل شهر من تاريخ توصله بالإنذار.**

فالمحافظ على الأملاك العقارية، وبمجرد توصله بمحضر التحديد الذي يثبت تغيب طالب التحفيظ أو من ينوب عنه أو عدم قيامه بما يلزم لإجراء عملية التحديد، يتعين عليه اتباع الإجراءات التالية :

- توجيه إنذار مع إشعار بالتوصل إلى طالب التحفيظ أو من ينوب عنه بواسطة كل وسائل التبليغ المتاحة وذلك من أجل بيان الأسباب التي حالت دون حضوره عملية التحديد أو عدم قيامه بما يلزم لإجرائها ؛

- تنبيه طالب التحفيظ في الانذار المذكور إلى أنه في حالة عدم تقديم طلب إجراء عملية التحديد وأداء وجيبات المحافظة العقارية المتعلقة به داخل أجل شهر من يوم تبليغه، سيتم إلغاء مطلب التحفيظ طبقا لمقتضيات الفصل 23 المذكور.

② تعذر إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك :

لقد نصت الفقرة الثانية من الفصل 23 من ظهير التحفيظ العقاري المذكور على أن مطلب التحفيظ يعتبر لاغيا وكأن لم يكن **إذا تعذر إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك.**

③ **عدم قيام طالب التحفيظ بأي إجراء لمتابعة المسطرة :**

لقد نص الفصل 50 من ظهير التحفيظ العقاري المذكور على أن الطلب الرامي إلى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يقم طالب التحفيظ بأي إجراء لمتابعة المسطرة، وذلك داخل **أجل ثلاثة أشهر** من تاريخ إنذاره من طرف المحافظ على الأملاك العقارية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ.

ومن أجل تفعيل مقتضيات هذا الفصل ، يتوجب إنذار طالب التحفيظ بواسطة رسالة مرفقة بإشعار بالتوصل بإحدى وسائل التبليغ المشار إليها أعلاه، مع لفت انتباهه إلى أنه سيتم إلغاء مطلب التحفيظ المعني إذا لم يقم بما يلزم لمتابعة الإجراءات المذكورة داخل **أجل ثلاثة أشهر من يوم تبليغه.**

ثانيا: قرار رفض التحفيظ.

لم يتطرق المشرع بشكل صريح من خلال مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري المذكور إلى أسباب رفض مطلب التحفيظ، لكن بالرجوع إلى الفصل 30 من الظهير المذكور، نجد أن المشرع نص على أن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم بتحفيظ العقار بعد التحقق من أنجاز جميع الإجراءات ومن شرعية الطلب وكفاية الحجج المدلى بها، وعدم وقوع أي تعرض، وبالتالي فأسباب رفض مطلب التحفيظ تكون مرتبطة إما بعدم شرعية الطلب أو عدم كفاية الحجج المدعمة لطلب التحفيظ.

هذا وقد نص المشرع على ضرورة تعليل قرار رفض مطلب التحفيظ وتبليغه إلى طالب التحفيظ الذي يمكنه الطعن في القرار المذكور حسب ما جاء في أحكام الفصل 37 مكرر المذكور والفصل 10 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915 المتعلق بتفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري، كما يتعين عليكم عملا بمقتضيات الفصل 38 من ظهير التحفيظ العقاري المذكور، استدعاء الأطراف لسحب الوثائق المودعة من طرفهم بمطلب التحفيظ المعني وذلك بعد التحقق من هويتهم.

وفي الأخير لا يفوتني أن أؤكد لكم ما جاء في الدورية عدد 383 فيما يتعلق بأساليب تبليغ المراسلات والقرارات الموجهة إلى المصالح المكلفة بتدبير أملاك الدولة (الملك العام، الملك

الخاص والملك الغابوي) والأملاك الوقفية وأملاك الجماعات السلالية وأملاك الجماعات المحلية وأملاك المؤسسات العمومية.

وفي الختام، أطلب منكم إخباري بكل الصعوبات التي قد تعترضكم في تطبيق مقتضيات هذه الدورية.

والسلام

المحافظ العام

أحمد الشحيتي

المرفقات :

- نموذج لقرار إلغاء مطلب تحفيظ بسبب تغيب طالب التحفيظ أو من ينوب عنه عملية التحديد .... نموذج رقم 1
- نموذج لقرار إلغاء مطلب تحفيظ بسبب عدم قيام طالب التحفيظ بما يلزم لإجراء عملية التحديد .... نموذج رقم 2
- نموذج لقرار إلغاء مطلب تحفيظ [illegible] بسبب نزاع حول الملك .... نموذج رقم 3